

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Saint-Félix

N° DOSSIER : CU04626624F0001

Date de dépôt : 12/01/2024

Demandeur : M. Benjamin RAUFFET

Pour : Transformation d'une grange en habitation, remise en état de l'appentis attenante à la grange et construction d'un garage 2 véhicules avec chemin d'accès

Adresse terrain : Route du Mas

46100 SAINT-FELIX

Cadastré : 0A 1781, 0A 1782

**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
délivré au nom de la commune
Opération réalisable**

Le maire de la Commune de Saint-Félix,

Vu la demande présentée le 12/01/2024 par M. Benjamin RAUFFET, résidant 14 rue de la Vieille Ecole 70400 Trémoins, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- situé Route du Mas 46100 Saint-Félix,

- cadastré 0A 1781, 0A 1782,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la transformation d'une grange en habitation, remise en état de l'appentis attenante à la grange et construction d'un garage 2 véhicules avec chemin d'accès

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le PLU approuvé le Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/01/2007 ;

Vu la zone N, U du document d'urbanisme ;

Vu l'avis FAVORABLE du service S.A.U.R. Montcuq en date du 16/01/2024;

Vu l'avis FAVORABLE du service FDEL- TE46 en date du 15/01/2024;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une grange en habitation, remise en état de l'appentis attenante à la grange et construction d'un garage 2 véhicules avec chemin d'accès, sur un terrain situé Route du Mas, à 46100 Saint-Félix,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de prendre en considération les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Toute construction est interdite en zone N. La construction sera étudiée de façon à maintenir le caractère et la cohérence du lieu conformément aux maisons locales, elle reprendra une implantation respectueuse de la topographie et en relation avec l'espace public.

Les études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) prescrites par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/04/2018, et le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu en conseil communautaire le 25/01/2022 (délibération du conseil communautaire n°015/2022), toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan pourra faire l'objet d'une décision de sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Article 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et 27.

Zone d'occupation des sols : U

Ce secteur correspond aux zones d'habitat des principaux pôles d'urbanisation.

Zone N : Ce secteur correspond aux zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages, à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial.

Le conseil municipal a instauré un Droit de Prémption Urbain en zone UA;UB;UX;1AU;1AUa,2A

SERVITUDES

INFORMATIONS DIVERSES

- VOIRIE

Toute création ou modification d'accès devra être étudiée en lien avec les services techniques du Grand-Figeac.

- RACCORDEMENT AU RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Conformément à l'avis de la FDEL, il apparaît que l'unité foncière est desservie. En effet, le réseau électrique existant est situé à moins de 30 mètres de l'unité foncière, ce qui autoriserait un raccordement par un simple branchement. Cette réponse est uniquement valable pour l'alimentation d'une seule maison à usage d'habitation. Dans l'éventualité où une division parcellaire serait envisagée dans le futur, une demande devra être adressée à la FDEL, afin de réaliser une nouvelle étude. Puissance limitée à 36kVA. Un branchement triphasé est à prévoir au-delà de 9 kVA de puissance souscrite. Pour l'obtention d'un devis de branchement, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra contacter soit un fournisseur d'électricité, soit ENEDIS à l'adresse suivante :

ENEDIS - ARÉ Nord Midi-Pyrénées
09 69 32 18 63 ou 05 34 63 73 19
www.enedis.fr

283 avenue Pierre Sémard - BP9 - 46001 CAHORS CEDEX

- RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAU POTABLE

Conformément à l'avis de la SAUR en date du 16/01/2024, le réseau d'eau potable passe dans le projet. Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire.

Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Pour toute demande de raccordement, le pétitionnaire devra contacter SAUR clientèle 05 81 31 85 06.

L'attention du pétitionnaire est portée sur la présence d'une canalisation sur la parcelle. Prendre contact avec la SAUR pour prévoir un repérage avant les travaux de l'accès du terrain.

L'avis est favorable sous réserve de l'implantation du projet au minimum à plus de 3m de la conduite.

- ASSAINISSEMENT

Le terrain étant situé dans un secteur où l'assainissement est non collectif, la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire-permis d'aménager) devra comporter un projet d'assainissement non collectif. Une demande d'installation d'assainissement non collectif, retirée en mairie devra être complétée afin que le service d'assainissement non collectif du Grand-Figeac valide le projet du pétitionnaire. Dans tous les cas l'installation devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif des arrêtés des 07/03/2012 et 27/04/2012 et à celles du DTU 64-1.

- DIVERS

L'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2000 déclare la totalité du département du Lot comme territoire contaminé par les termites et impose la déclaration en mairie de présences de termites.

L'arrêté préfectoral du 5 juin 2003 classe l'ensemble du département du Lot en zone à risque d'exposition au plomb et impose l'annexion d'un état des risques d'accessibilité au plomb relatif aux revêtements des bâtiments à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948.

- Les arrêtés ministériels du 22/07/2020 pris en application de la loi ELAN DU 23/11/2018 pour réduire le nombre de sinistres liés au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définissent :

- le contenu des études géotechniques à réaliser à la vente d'un terrain nu à bâtir et au moment de la construction

- les zones exposées au risque (aléa moyen et fort) où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires.

- les techniques particulières de constructions permettant d'améliorer la résistance des bâtiments (fondations renforcées, choix des matériaux, gestion des écoulements, éloignement de la végétation ...)

Le terrain est situé en aléa de risque .

Il convient de prendre connaissance des articles L.112-20 à L.112-25 et R.112-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour tout projet de construction.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui	oui	SAUR	
Électricité	oui	oui	FDEL	
Assainissement	non	non	SPANC	
Voirie	oui	oui	Services Techniques Grand-Figeac	

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement part communale : **taux à 2,00 %**, part départementale : **taux à 1,7%**,
- Redevance d'archéologie préventive : **taux à 0,4 %**.

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : déclaration préalable / demande de permis de construire / permis d'aménager.

Commune de Saint-Félix, le 02 février 2024
Le Maire, Jean-Pierre ESPEYSSE,



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

La transmission est effectuée le :

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (TOULOUSE) d'un recours contentieux. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). **Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. **Effet du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime des taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.